La SCHL sur le chemin des rénovations

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 4

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129560

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

échapper à un secteur locatif onéreux et délabré. Le cas de l'Angleterre, championne des propriétaires est patent «L'Angleterre a tué son marché de locatifs privés. Sa place a été prise par un réseau social public, laissé délibérément mal entretenu. Si on voulait en arriver là en Suisse, il faudrait imposer un contrôle extrêmement strict des loyers, ce qui inciterait les propriétaires à ne plus investir, ni entretenir, et, à terme, cela pousserait les locataires vers la propriété c'est un peu ce qui s'est passé en Italie. Deuxième possibilité: la libéralisation complète des loyers et l'absence de protection des locataires. Lassés de se faire plumer, ceux-ci sont encouragés à prendre le chemin inconditionnel de la propriété - c'est le cas en France ou il s'achète des appartements que des Suisses refuseraient même de louer». Moins sombre, il y a enfin les incitations par avantages fiscaux massifs - cas des Etats-Unis».

L'ATOUT COOPERATIF

Si la Suisse se prévaut des fuites en avant européennes vers la propriété, c'est peut-être grâce à son secteur coopératif. «Une théorie avance que si des pays comme l'Allemagne, la Suède ou la Suisse ont une forte proportion de locataires, c'est qu'ils ont un secteur coopératif (ou non-profit) actif. De ce côté-ci du Rhin, même si il est relativement petit - 5% - il fait office de référence, retient les propriétaires-bailleurs de trop augmenter leurs loyers» et contribue à leur mantien dans des zones non-prohibitives. Les coopératives sont donc garantes de l'équilibre du secteur locatif dans son intégralité. En poussant cette logique plus loin, elles peuvent aussi être cyniquement accusée du faible taux de propriétaires en Suisse. On préfère les voir garante de la liberté de choix.

Les coopératives peuvent-elles jouer un rôle actif pour faciliter l'accès à la propriété. «Si historiquement, au siècle dernier, elles construisaient pour vendre, leur politique a changé. Elles conservent désormais un patrimoine qui est leur principal atout Je ne les vois pas changer de politique aujourd'hui, les grandes moins que les petites. En revanche, la formule de la coopérative créée dans le but de construire - ou de racheter et rénover un immeuble - a des avantages et de l'avenir. Elle permet à ses membres d'accéder à la propriété au travers de ses statuts tout en évitant les problèmes posés par la formule de la propriété par étage.»

LES LENDEMAINS SUISSES

Retour à la case politique, qu'en est-il de l'avenir de la propriété en Suisse? Pour le Professeur Thalmann, il passe par l'achat d'appartements plus que par la construction de maison privée, la surface disponible n'ayant rien de comparable avec les réalités belges ou néerlandaises. C'est pourtant à des rangées de pavillons Sam Suffit que l'on tend si l'on veut encourager tout le monde, sans discernement, à passer à la propriété. Mais au su des résultats de sa recherche le professeur Thalmann n'imagine pas l'initiative - si elle était acceptée - modifier grandement la situation. Du texte lui-même, il conteste la finalité. «C'est pervers. Il faut aider ceux qui peuvent presque franchir le pas et non alléger les charges de ceux qui sont déjà propriétaires. Il est souvent dit que cette loi sera là pour protéger les rentiers de «devoir vendre leur maison pour payer leurs impôts», mais c'est un non sens. Si on encourage les gens à faire des économies durant leur vie active, ce n'est pas pour qu'il les garde jusqu'à leur décès, mais bien pour qu'il les mange. Si toutes ces réserves ont passé dans une maison dont ils ont fini de payer la dette, rien ne les empêche d'en recontracter une et d'hypothèquer progressivement leur propriété pour payer leurs impôts. C'est même logique». Les autorités conseillent de rejeter l'initiative, mais le peuple accepte généralement les lois qui peuvent l'aider à accéder à la propriété. Et même s'il ne s'en sert pas beaucoup, elles ont le mérite de lui permettre de rêver son propre Château de Neuschwanstein.

Vincent Borcard - Bureau Curtat

LA SCHL SUR LE CHEMIN DES RENOVATIONS

Réunis en assemblée générale le 23 mai dernier, les membres de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne ont pris connaissance du rapport d'activité pour l'exercise 1996. La coopérative qui gère 4700 objets locatifs (+200) a vécu l'année dernière la suite du mouvement de repli des loyers, une tendance entamée en 1994. 285 appartements en ont profité. Un taux d'intérêt de référence passé à 5% au 1e janvier 1997 permet d'envisager d'autres baisses. Sur le marché du chef-lieu vaudois, ses logements sont de plus de 30% meilleur marché que la moyenne. Forte de désormais 4584 membres (4465 personnes physiques et 119 sociétés), la coopérative a acceuilli plus d'arrivées qu'elle n'a connu de départs (297/231), mais souhaite tout de même étoffer ses effectifs par un apport de sang neuf.

Sur le plan de l'emploi, La SCHL représente actuellement 14.2 postes de travail dans son administration, et elle occupe 42 concierges dont 3 à plein temps. Aucun changement de politique salariale n'est à l'ordre du jour et l'intégrale indexation au coût de la vie est maintenue

Ces prochaines années, la SCHL continuera l'effort consenti par le plan d'investissement 1996-2000. Il prévoit 78 millions (16 par année) d'investissements, soit 58.7 pour la rénovation d'anciens bâtiments, 17,3 pour la construction d'immeubles et 2 pour l'acquisition de biens-fonds. Cette priorité donnée à la rénovation du patrimoine découle d'une part du vieillissement du bien-fonds, d'autre part elle correspond à la politique appliquée par les pouvoirs publics à l'échelle suisse.

Vincent Borcard - Bureau Curtat